

"Asıl ve birleşen davalar, "4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu md.10'a dayalı kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili" istemine ilişkindir.

Eldeki husus, "Uyuşmazlığın çözümünde uygulanması gereken 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu md.46/son hükmünün, Anayasa'ya aykırı olup olmadığı ile itiraz suretiyle iptal yoluna başvurulması koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediğine" ilişkindir.

1982 Anayasası md.2 uyarınca "Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk Devletidir."

Anayasa md.5 gereğince "Devletin temel amaç ve görevleri, Türk milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini, Cumhuriyeti ve demokrasiyi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmaktır."

Anayasa md.10 kapsamında "Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.

(Ek fıkra: 7/5/2004-5170/1 md.) Kadınlar ve erkekler eşit haklara sahiptir. Devlet, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlüdür. (Ek cümle: 7/5/2010-5982/1 md.) Bu maksatla alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz.

(Ek fıkra: 7/5/2010-5982/1 md.) Çocuklar, yaşlılar, özürllüler, harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler için alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı sayılmaz.

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde (...) kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar."

Anayasa md.13 doğrultusunda "Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."

Anayasa md.35 çerçevesince "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

Anayasa md.36 uyarınca "Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir.

Hiçbir mahkeme, görev ve yetkisi içindeki davaya bakmaktan kaçınmaz."

Anayasa md.46 kapsamında "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir.

İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır."

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu md.46 gereğince "Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, anagayrimenkuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Anagayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

Bağımsız bölümlerden biri bir aynı hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silinmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez.

Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, adi mülkiyet gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur.

Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.

Anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir."

Tüm dosya kapsamı bir bütün olarak değerlendirildiğinde,

Eldeki asıl ve birleşen davaların, kamulaştırma bedel tespit ve tescil istemine ilişkin bulunduğu; dava konusu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde bulunmasından bahisle BAM kaldırma kararında belirtildiği üzere kamulaştırma bedelinin tespitinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun md.46/son hükmüne göre yapılması gerektiği; bununla birlikte söz konusu madde hükmünce alınan bilirkişi heyeti ek raporu ile saptanan kıymetlerin piyasa rayiç değerlerinin oldukça altında kaldığı; Devletin ve kamu tüzel kişileri kamu yararının gerekli kıldığı hâllerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazları Anayasa'nın 46. maddesi uyarınca kanunla belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde, gerçek karşılığını ödemek koşuluyla kamulaştırabilmekte veya bunlar üzerinde irtifak hakkı kurabilmesinin mümkün bulunduğu; temel hak ve hürriyetlerin, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabildiği ve bu sınırlamaların, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamayacağı; mülkiyet hakkına yönelik olarak kanun kapsamında gerçekleştirilen söz konusu sınırlamanın (müdahalenin), esasen ancak taşınmazın "gerçek karşılığının" malike ödenmesi halinde "ölçülü" kabul edilebileceği (Anayasa Mahkemesi'nin 2022/83 Esas - 2023/69 Karar sayılı kararı); bununla birlikte uyuşmazlığın çözümünde tatbik edilmesi zorunlu bulunan Kat Mülkiyeti Kanunu md.46/son hükmünün, bağımsız bölüm niteliğindeki taşınmazların aynı nitelik ve öznitelikteki taşınmazlarla (bağımsız bölümlerle) somut emsal karşılaştırması yapılmak suretiyle üstün ve eksik yanlarının belirlenmesi sonucunda kamulaştırma değerinin belirlenmesi usulünden ayrılarak, anataşınmazın arsa vasfıyla değerlemesi yapıldıktan sonra varsa kamulaştırmaya konu bağımsız bölümden kaynaklanan ekstra ilavelerin de dikkate alınması yoluyla kamulaştırma bedelinin saptanması yöntemini benimsediği; ancak somut olay bakımından belirtilen yöntem dahilinde yapılan kıymet takdirinin, kamulaştırma konusu bağımsız bölümlerin gerçek piyasa rayiç değerlerinin fahiş derecede altında kaldığı; bu durumun ise mülkiyet hakkına katlanılması mümkün bulunmayan seviyede ölçsüz bir sınırlama teşkil ettiği; bu haliyle Mahkememizce 634 sayılı Kanun md.46/son hükmünün 1982 Anayasası md.2, 5, 10, 13, 35, 36 ve 46'ya aykırı bulunduğu kanaatine varıldığı anlaşılmalı uyuşmazlığın çözümden uygulanacak olan açıklanan normun itiraz yoluyla iptali bakımından Anayasa Mahkemesi'ne başvuruda bulunulmasına karar vermek gerektiği hukuki kanaatine varılmış ve aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

**HÜKÜM:** Gereğesi Yukarıda Açıklandığı Üzere,

1-Uyuşmazlığın çözümünde uygulanması gereken 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu md.46/son hükmünün, 1982 Anayasası md.2, 5, 10, 13, 35, 36 ve 46'ya aykırı kanaatine varılmakla, söz konusu hükmün itiraz yolu ile iptali bakımından Anayasa Mahkemesi'ne BAŞVURULMASINA,

2-Anayasaya aykırılık başvurusu sebebiyle işbu hususun HMK md.165/1 uyarınca bekletici mesele sayılmasına ve 1982 Anayasası md.152 ve 6216 sayılı Kanun md.40/5 uyarınca Anayasa Mahkemesine başvuru tarihinden itibaren 5 ay süre ile başvurunun sonucunun BEKLENİLMESİNE; bu süre içerisinde Anayasa Mahkemesi tarafından karar verilmez ise yargılamaya yürürlükteki hükümlere göre DEVAM EDİLMESİNE,

Dair, taraf vekillerinin yüzüne karşı, re'sen yapılan inceleme sonucunda karar verildi.”